

Рынок элитной жилой недвижимости

knightfrank.com/research

III квартал 2021

600 квартир
свободное предложение

около 100 квартир
объём спроса

477 тыс. руб./м²
средневзвешенная цена
предложения

45%
сделок с бюджетом
35–49 млн руб.

По итогам III квартала 2021 г. свободное предложение на рынке элитной жилой недвижимости составило 80 тыс. м² или около 600 квартир. За квартал предложение сократилось на 25% в м² и на 27% в штуках квартир. Средняя площадь представленных в продаже квартир увеличилась за квартал на 3,2 м² в связи с сокращением предложения лотов с 2 спальнями. Основной объём квартир в А-классе традиционно составляют лоты с 3 спальнями – 36%.

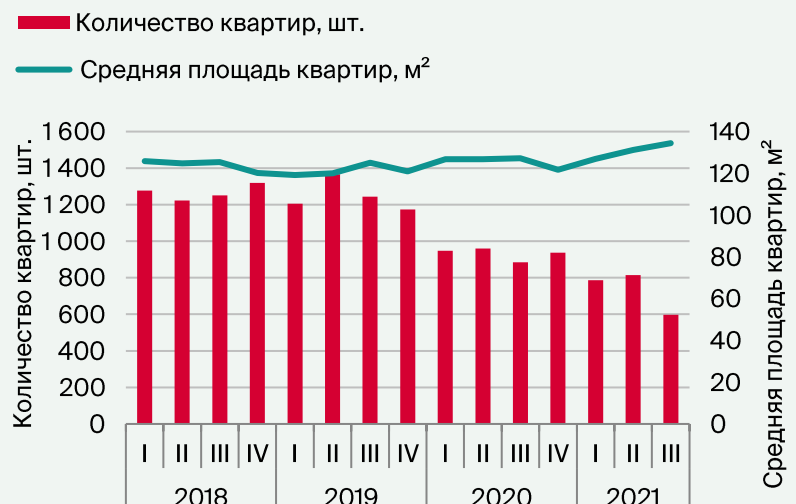
В минувшем квартале завершились продажи в единственном объекте, который расположен в локации «Золотой треугольник» - «Особняк Кушелева-Безбородко». Помимо этого, на фоне положительной динамики продаж предложение элитного жилья скорректировалось таким образом, что лидирующую позицию по площади экспонируемых на рынке элитных квартир занял Петровский остров. Второе место по объёму предложения заняла локация «Петроградская сторона», где по итогам квартала осталось в продаже 32% свободных лотов.

Основное количество элитных квартир экспонировалось в объектах с высокой стадией готовности (35%), либо в сданных домах (30%).

◆ ◆
Несмотря на продолжающийся рост цен на элитную недвижимость, свободное предложение квартир продолжает сокращаться. Завершение продаж квартир от застройщика в «Золотом треугольнике» стимулировало нас вывести на рынок инвестиционный проект сервисных апартаментов с бюджетом предложения до 360 млн рублей и с рентабельностью от 30% в самой престижной локации Санкт-Петербурга.

◆ ◆
АЛЕКСЕЙ АРИСТОВ
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Динамика количества представленных в продаже элитных квартир и их средней площади



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

III квартал 2021 г. показал положительную динамику спроса. С июля по сентябрь было реализовано около 100 квартир общей площадью 12,4 тыс. м². Объём продаж увеличился на 8% в м² и на 10% в штуках квартир. В основном приобретались квартиры с 2 и 3 спальнями. Их совокупная доля в структуре спроса составила 58%.

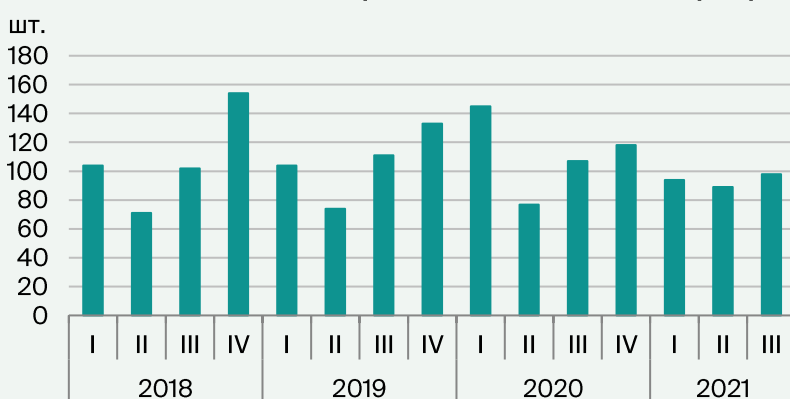
93% реализованных площадей квартир были расположены в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Стоит отметить, что именно в локациях данного района зафиксированы наименьшие средневзвешенные цены предложения элитного жилья – 392 тыс. руб./м² на Петровском острове и 469 тыс. руб./м² на Петроградской стороне.

В III квартале 2021 г. отмечалось сокращение спроса на элитное жильё со стороны иногородних покупателей. Основным мотивом покупки жилья традиционно было улучшение жилищных условий. Однако покупателей стали интересовать более компактные по площади квартиры в размере 120–150 м², вместо 150–180 м² в I полугодии 2021 г.

Основной объём сделок (45%) был совершён с бюджетом от 35 до 49 млн руб. Ещё 30% сделок - с бюджетом 20–34 млн руб. В целом по рынку жилья А-класса средневзвешенный бюджет сделок составил около 49 млн руб.

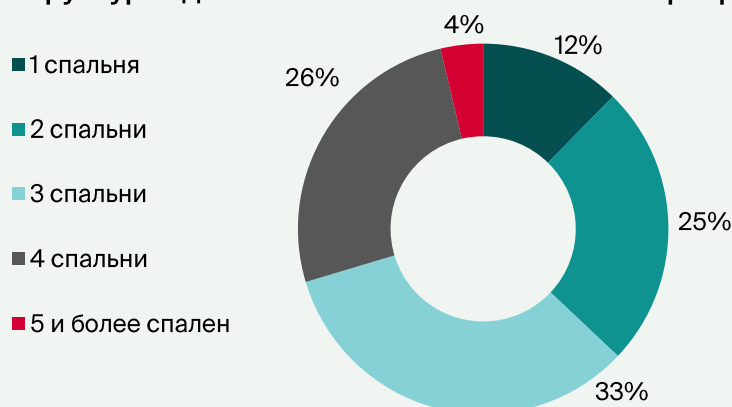
Показатель средневзвешенной цены квадратного метра элитного жилья за квартал увеличился на 3%, составив по итогам сентября 477 тыс. руб. Наибольшее увеличение цен (6% за квартал) было отмечено в объектах Петровского острова и Петроградской стороны.

Динамика количества проданных элитных квартир



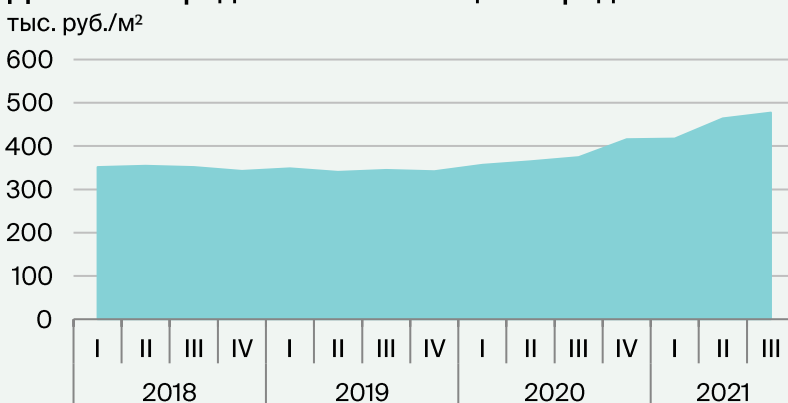
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Структура сделок в зависимости от типа квартир



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика средневзвешенной цены предложения



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021



Алексей Аристов

Директор департамента элитной жилой недвижимости
aleksei.aristov@ru.knightfrank.com



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com



+7 812 363 2222

Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщённого характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчетов. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.